HASSAN OTHMAN A

lwn.

MAYTO TRADING (MALAYSIA) SDN BHD & YANG LAIN

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, MUAR B
AHMADI ASNAWI PK
[SAMAN PEMULA NO: 24(L)-746-2008]
12 DISEMBER 2009

PROSEDUR SIVIL: *Injunksi - Jual beli tanah - Pembelian tanah rizab Melayu oleh defendan-defendan melanggar peruntukan Malay Reservations Enactment 1936 (Johore) - Sama ada transaksi terbatal dan tidak boleh dikuatkuasakan - Sama ada defendan-defendan tiada sebarang locus terhadap tanah - Injunksi bagi melarang defendan-defendan dari memiliki atau mengawali tanah - Sama ada patut dibenarkan - Malay Reservations Enactment 1936 (Johore), s. 9* C D

UNDANG-UNDANG TANAH: *Rizab Melayu - Kepentingan dalam tanah - Pemilik benefisial - Pembelian tanah rizab Melayu oleh orang bukan Melayu dengan menggunakan pembeli proksi - Sama ada terbatal dan tidak boleh dikuatkuasakan - Sama ada proksi menjadi pemilik benefisial - Malay Reservations Enactment 1936 (Johore), s. 9* E

Plaintif, seorang 'orang Melayu' seperti yang ditakrif oleh Malay Reservations Enactment 1936 (Johore) ('Enactment'), adalah seorang pengarah dalam syarikat defendan pertama, sebuah syarikat yang tidak tertakrif sebagai orang Melayu di bawah Enactment. Defendan-defendan kedua dan ketiga, kedua-duanya orang bukan Melayu, adalah juga pengarah-pengarah defendan pertama. Defendan-defendan berhasrat untuk membeli beberapa bidang hartanah di Johor yang ditakrif sebagai Tanah Rizab Melayu di bawah Enactment ('hartanah-hartanah tersebut') dan – oleh kerana pemerolehan hartanah-hartanah tersebut oleh mereka dilarang oleh Enactment - telah membeli hartanah-hartanah tersebut melalui plaintif, iaitu dengan menggunakan plaintif sebagai pembelinya. Apapun, demi menjaga kepentingan mereka di dalam hartanah-hartanah tersebut, defendan-defendan telah menandatangani beberapa perjanjian dan Suratikatan Amanah dengan plaintif. Tidak dinafikan bahawa perjanjian dan Suratikatan Amanah tersebut antara lain dan secara intinya menyatakan, pertama, bahawa plaintif membenarkan defendan-defendan menguruskan hartanah-hartanah tersebut, F G H I

termasuk menanam kelapa sawit di situ dan mengutip hasilnya, dan kedua, bahawa plaintif hanyalah pemegang amanah hartanah-hartanah tersebut. Perselisihan faham telah wujud di antara pihak-pihak dan berikutnya, plaintif, yang mendakwa beliau adalah pemilik benefisial hartanah-hartanah tersebut, telah memohon injunksi bagi melarang defendan-defendan dari memasuki, memiliki atau mengawali hartanah-hartanah tersebut. Defendan-defendan berhujah bahawa permohonan harus ditolak kerana plaintif hanyalah seorang proksi dan pemegang amanah mereka sahaja.

Diputuskan (membenarkan injunksi):

(1) Tindakan yang diambil oleh defendan-defendan untuk membeli hartanah-hartanah rizab Melayu tersebut adalah bertentangan dengan s. 9(1) Enactment ("no Malay holding shall be transferred, charged, leased or otherwise disposed of to any person not being a Malay and no memorandum of transfer, charge or lease in contravention of this section shall be capable of being registered"). Selain itu, ia adalah satu penipuan nyata bertujuan untuk "defeat the law". Maka ia satu transaksi yang tidak sah dan tidak boleh dikuatkuasakan. (perenggan 4, 5 & 10)

(2) Oleh kerana objektif asal pembelian hartanah-hartanah tersebut sudah menyalahi undang-undang dari mula-mula lagi dan tidak boleh dikuasakan, maka mekanisma yang digunakan bagi mencapai sasaran untuk mengusahakan dan mengutip hasil hartanah tersebut, iaitu melalui perjanjian-perjanjian tersebut, tetap terhalang oleh s. 24 Akta Kontrak 1950. Sementara itu, dakwaan defendan-defendan bahawa plaintif adalah proksi dan pemegang amanah mereka tiada asas di sisi undang-undang. Perjanjian-perjanjian tersebut, serta instrumen-instrumen Suratikatan Amanah yang dimeterai adalah terbatal, tidak sah dan tidak boleh dikuasakan oleh mana-mana mahkamah. (perenggan 8, 9 & 13)

(3) Defendan-defendan tidak mempunyai apa-apa locus atas hartanah-hartanah tersebut dan tidak mempunyai apa-apa hak yang boleh diiktiraf di sisi undang-undang. Maka dakwaan plaintif bahawa ia adalah pemilik benefisial adalah berasas, tidak kiralah bagaimana beliau memperolehinya. (perenggan 14)

(4) Tiada isu yang perlu dibicarakan dalam kes ini dan imbangan keselesaan adalah berpihak kepada plaintif. Kebarangkalian plaintif untuk memenangi kes juga adalah tinggi dan kerugian yang akan dialaminya tidak dapat dipampas jika beliau dinafikan dari memiliki atau mengawal aktiviti-aktiviti yang dilakukan di atas hartanah-hartanah tersebut. (perenggan 15)

Kes-kes yang dirujuk:
Haji Hamid Ariffin & Anor v. Ahmad Mahmud [1976] 1 LNS 36 ***(diikuti)***
Fusing Construction Sdn Bhd v. EON Finance Bhd & Ors [2000] 3 CLJ 341 CA ***(dirujuk)***
Keet Gerald Francis Noel John v. Mohd Noor @ Harun Abdullah & Ors [1995] 1 CLJ 293 CA ***(dirujuk)***
Palaniappa Chettiar v. Arunasalam Chettiar [1962] 1 LNS 115 ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:
Contracts Act 1950, s. 24
Malay Reservations Enactment No 1, 1936 (Johore), ss. 9(1), 15

Bagi pihak plaintif - M Manian; T/n Manian K Marappan & Co
Bagi pihak defendan - Mohajir; T/n Abdul Halim & Co

Dilaporkan oleh Wan Sharif Wan Ahmad

PENGHAKIMAN

Ahmadi Asnawi PK:

[1] Melalui saman pemula ini plaintif memohon satu perintah supaya defendan-defendan dilarang dan satu injunksi diberi melarang mereka atau melalui wakil-wakilnya atau melalui ejen-ejennya walau apa cara sekalipun daripada memasuki, memiliki atau mengawal hartanah-hartanah HS(D) 17355 PTD 3948; HS(D) 17362 PTD 3958; HS(D) 17364 PTD 3959; HS(D) 17377 PTD 3974; HS(D) 17379 PTD 3976; HS(D) 17380 PTD 3977; HS(D) 17381 PTD 3978; HS(D) 17387 PTD 3987; HS(D) 17389 PTD 3990; HS(D) 17390 PTD 3991; HS(D) 17397 PTD 4012 dan HD(D) 23902 PTD 4015 (selepas ini disebut "hartanah-hartanah tersebut")

Fakta-Fakta Secara Ringkas

[2] Fakta-fakta yang diperolehi daripada keterangan-keterangan affidavit kedua-dua pihak adalah seperti berikut:

A (i) Hartanah tersebut adalah kesemuanya tanah rizab Melayu dibawah Malay Reservations Enactment Johore No. 1, 1936 (selepas ini disebut sebagai 'Enactment' tersebut).

(ii) Syarikat defendan pertama bukanlah syarikat yang ditakrifkan
B sebagai Melayu dibawah Enactment tersebut.

(iii) Defendan-defendan kedua dan ketiga bukanlah orang Melayu seperti ditakrifkan dibawah Enactment tersebut.

(iv) Plaintif telah dilantik menjadi ahli lembaga pengarah syarikat
C defendan pertama dengan imbuhan-imbuhan yang sewajarnya.

(v) Dengan menggunakan wang daripada syarikat defendan pertama dan juga defendan kedua, plaintif telah membeli hartanah-hartanah tersebut dari pemilik-pemilik Melayu seperti
D resolusi syarikat di ms 23 exh. LBK1 dan ms 75 LBK2.

(vi) Defendan-defendan bersetuju tanah-tanah tersebut dipindahmilik kepada plaintif untuk mengatasi kekangan-kekangan (restrictions) dibawah Enactment tersebut seperti mana borang pindahmilik
E exh. HO1 hingga HO12 Lampiran 4, affidavit sokongan plaintif.

(vii) Pindahmilik hartanah-hartanah tersebut gagal dimaterialisasikan oleh kerana defendan-defendan telah memasukkan kaveat di atas hartanah-hartanah tersebut.

F

(viii) Plaintif dan defendan-defendan telah menandatangani "3 Plantation and Management Agreement" bertarikh 1 Julai 2005, 10 Julai 2005 dan 1 November 2005 dimana plaintif memberi hak dan kebenaran kepada defendan-defendan untuk
G menguruskan hartanah tersebut termasuklah kerja-kerja menanam pokok kelapa sawit dan mengutip hasil kelapa sawit sepertimana exh.-exh. HO13, HO14 dan HO15.

(ix) Untuk hartanah-hartanah dibawah HSD 17379; HS(D) 17380;
H HS(D) 17387; HS(D) 17389; dan HS (D) 17390, pihak plaintif melalui satu Deed of Trust telah mengisytiharkan bahawa beliau memegang hartanah-hartanah di atas sebagai pemegang amanah (trustee) kepada defendan pertama seperti mana exh.-exh. LBK10, 11, 12, 13, dan 14 kepada exh.
I LBK2, Lampiran 5, afidavit jawapan defendan-defendan.

(x) Atas segala susah payah plaintif membeli tanah-tanah tersebut dari tuan-tuan punya hartanah Melayu, plaintif telah diberi pelbagai imbuhan dan juga dibayar RM1,500 sebulan kerana kesudian beliau untuk memasuki 3 "Plantation and Management Agreement" tersebut oleh defendan-defendan.

[3] Lantas:

(i) defendan-defendan mendakwa plaintif hanyalah proxy dan trustee kepada defendan-defendan atas hartanah-hartanah tersebut dan tidak pernah memiliki hartanah-hartanah tersebut.

(ii) plaintif mendakwa beliau adalah pemilik benefisial hartanah-hartanah tersebut.

Kedudukan Di Sisi Undang-Undang

[4] Undang-undang adalah jelas. Seksyen 9(1) Enactment tersebut memperuntukkan:

> Subject to the provision of subsections (ii) and (iii) and of section 17, no Malay holding shall be transferred, charged, leased or otherwise disposed of to any person not being a Malay and no memorandum of transfer, charge or lease in contravention of this section shall be capable of registration in any Land Office.

[5] Nyata sekali tindakan yang diambil oleh defendan-defendan untuk membeli hartanah-hartanah rizab Melayu tersebut adalah bertentangan dengan peruntukan ini. Ia adalah satu transaksi yang tidak sah dan tidak boleh dikuatkuasakan.

[6] Defendan-defendan mengatakan amalan seperti ini adalah amalan yang lumrah dan berlaku tiap-tiap hari sambil memberi contoh perihal perniagaan yang di alibabakan di mana seorang Melayu yang memperolehi kontrak dari kerajaan telah menjual kontrak tersebut kepada seorang bukan Melayu lalu menikmati untung atas angin. Namun dalam kes ini apa yang dilakukan oleh defendan adalah amalan-amalan yang menyalahi undang-undang. Kebiasaan melakukan perkara-perkara yang menyalahi undang-undang tidak menjadikan amalan-amalan salah itu menjadi sah.

[7] Maka dalam kes *Haji Hamid bin Ariffin & Anor v. Ahmad bin Mahmud* [1976] 1 LNS 36; [1976] 2 MLJ 79, mahkamah telah memutuskan bahawa:

> Held – dismissing the appeal, by virtue of s. 6(2) of the Kedah Malay Reservations Enactment, the purported sale was *void ab initio* and it could not be enforced by the purchaser nor could the purported purchaser pass a good title to another, even if he be a Malay.

[8] Defendan-defendan seterusnya menyatakan mereka tidak berhasrat untuk memindahmilik hartanah tersebut kepada mereka tetapi hanya ingin mengusahakan dan mengutip hasil yang diusahakan. Namun objektif asal pembelian hartanah-hartanah tersebut sudah menyalahi undang-undang dari mula-mula lagi yang tidak boleh dikuatkuasakan. Jadi apakah mekanisma yang hendak digunakan bagi mencapai sasaran untuk mengusahakan dan mengutip hasil hartanah tersebut? Sekiranya sasaran tersebut hendak dicapai melalui ketiga-tiga "Plantation and Management Agreement" berkenaan, maka saya berpendapat usaha tersebut tetap terhalang melalui s. 24, Contracts Act 1950 yang memperuntukkan "... Every agreement of which the object or consideration is unlawful is void".

[9] Ketiga-tiga perjanjian tersebut berbangkit hasil dari pembelian hartanah-hartanah tersebut. Maka ketiga-tiga perjanjian tersebut masih tidak boleh dikuatkuasakan seperti diputuskan dalam kes *Fusing Construction Sdn Bhd v. EON Finance Bhd & Ors* [2000] 3 CLJ 341 dimana Gopal Sri Ram JCA (pada ketika itu) menyatakan bahawa "where a transaction which on the face of it is lawful is entered into for an unlawful purpose or to achieve an unlawful act, the transaction is tainted with illegality, and is unenforceable ..."

[10] Seterusnya saya juga berpendapat pembelian hartanah rizab Melayu tersebut oleh defendan-defendan dengan menggunakan seorang Melayu adalah bertujuan semata-mata untuk "defeat the law". Ini merupakan satu penipuan yang nyata. Dalam kes *Palaniappa Chettiar v. Arunasalam Chettiar* [1962] 1 LNS 115; [1962] 28 MLJ 143, responden dalam usaha untuk melepasi kekangan dibawah Rubber Regulations (No. 17, 1934) telah memindahmilik kira-kira 40 ekar tanah miliknya kepada anaknya. Akibat daripada perbuatan ini, mahkamah telah memutuskan:

Held:

(1) Trial judge's findings that the respondent had practiced deceit on the public administration of the country to make a personal gain must be upheld. The Board could not agree with the Court of Appeal that there was no evidence for such a finding.

(3) In view of the finding that the respondent had arranged the transfer for an illegal or fraudulent purpose and as the fraudulent purpose had in fact been carried out, the respondent was precluded from obtaining the aid of the court.

[11] Kedudukan defendan-defendan tidak ubah seperti kedudukan responden dalam kes di atas.

[12] Defendan-defendan seterusnya mendakwa plaintif adalah proxy kepada mereka dan memegang hartanah-hartanah tersebut sebagai trustee kepada defendan-defendan melalui Deed of Trust di atas. Sehubungan dengannya s. 15 Enactment memperuntukkan:

> Every trust or alleged trust, whether such trust be expressed, implied or constructive, which purports to be created in respect of any Malay holding by the proprietor thereof in favour of or for the benefit of any person who is not a Malay shall be null and void and shall be incapable of being enforced by any court.

[13] Nyata sekali dakwaan defendan-defendan seperti di atas tidak ada asas sama sekali disisi undang-undang dan instrumen-instrumen Deed of Trust yang dirujuk sebagai asas "pemilikan" defendan-defendan di atas hartanah-hartanah tersebut adalah terbatal, tidak sah dan tidak boleh dikuatkuasakan oleh mana-mana mahkamah.

Dapatan

[14] Atas alasan-alasan di atas saya mendapati bahawa disisi undang-undang defendan-defendan tidak mempunyai apa-apa *locus* di atas hartanah-hartanah tersebut dan tidak mempunyai apa-apa hak yang boleh diiktiraf (recognised) oleh undang-undang. Maka dakwaan plaintif bahawa beliau adalah pemilik benefisial di atas hartanah tersebut nampaknya berasas, tidak kiralah bagaimana beliau memperolehinya.

[15] Tidak ada keraguan wujud isu-isu yang perlu dibicarakan dalam kes ini. Oleh kerana dakwaan plaintif bahawa beliau adalah pemilik benefisial hartanah tersebut adalah berasas, maka menggunapakai prinsip-prinsip dalam kes *Keet Gerald Francis Noel*

A *John v. Mohd Noor @ Harun Abdullah & Ors* [1995] 1 CLJ 293, saya berpendapat bahawa imbangan keselesaan amat memihak kepada plaintif. Kebarangkalian plaintif untuk memenangi tuntutannya juga adalah tinggi dan kerugian yang akan dialaminya tidak dapat dipampas dan mencukupi jika beliau dinafikan dari memasuki,
B memiliki (possession) atau mengawal aktiviti-aktiviti yang dilakukan di atas hartanah tersebut.

[16] Dengan itu saya membenarkan permohonannya seperti dalam perenggan 1 dan 2 Lampiran 2 dengan kos.

C

D

E

F

G

H

I